

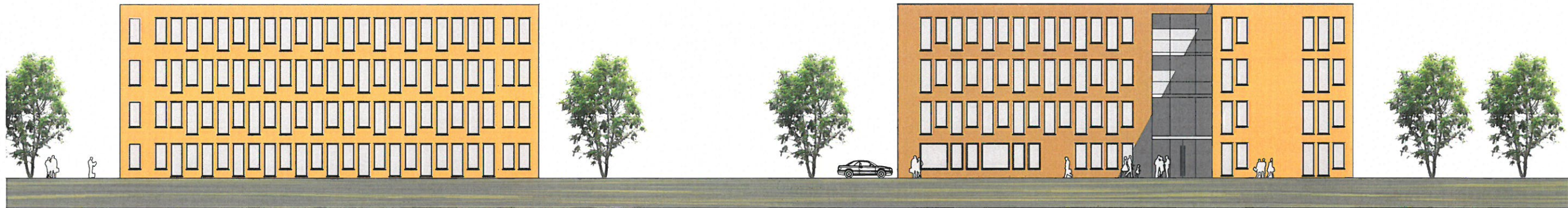


ANSICHT WESTEN

**Neubau eines Büro-Praxisgebäudes mit Tiefgarage
in Mindelheim**

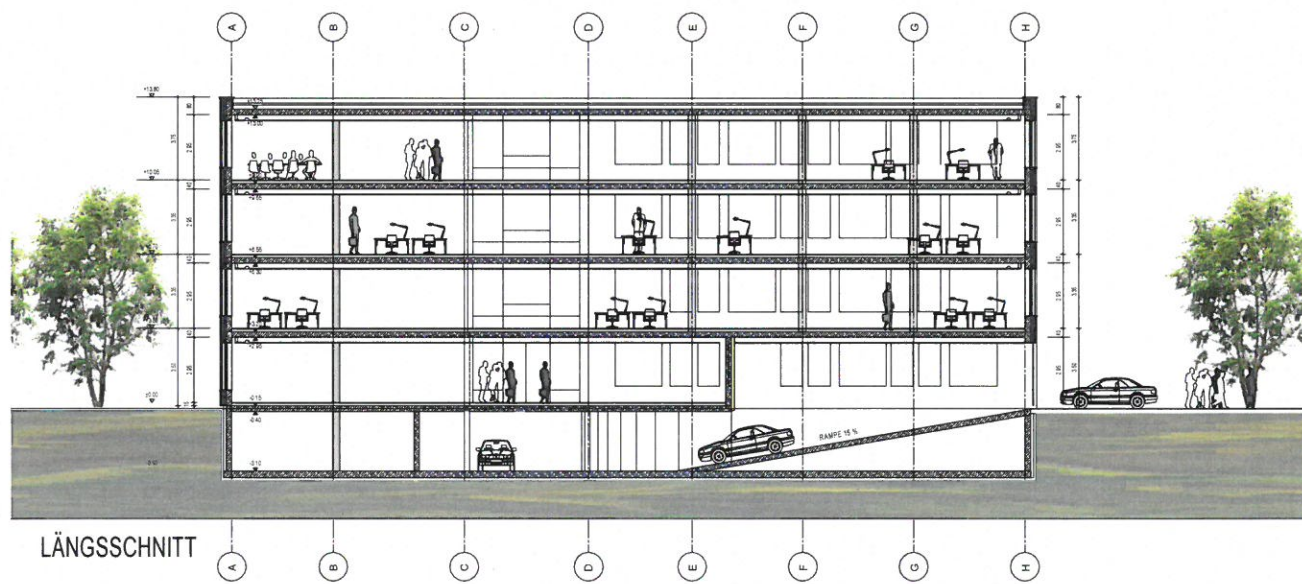


**eine Entwicklung der
XAVIER RIEBEL HOLDING GMBH & CO. KG**

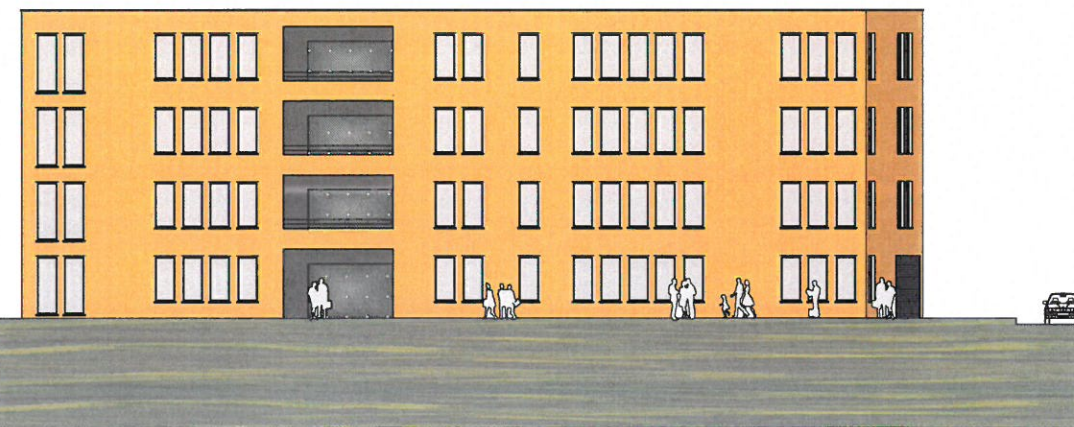


ANSICHT NORDEN

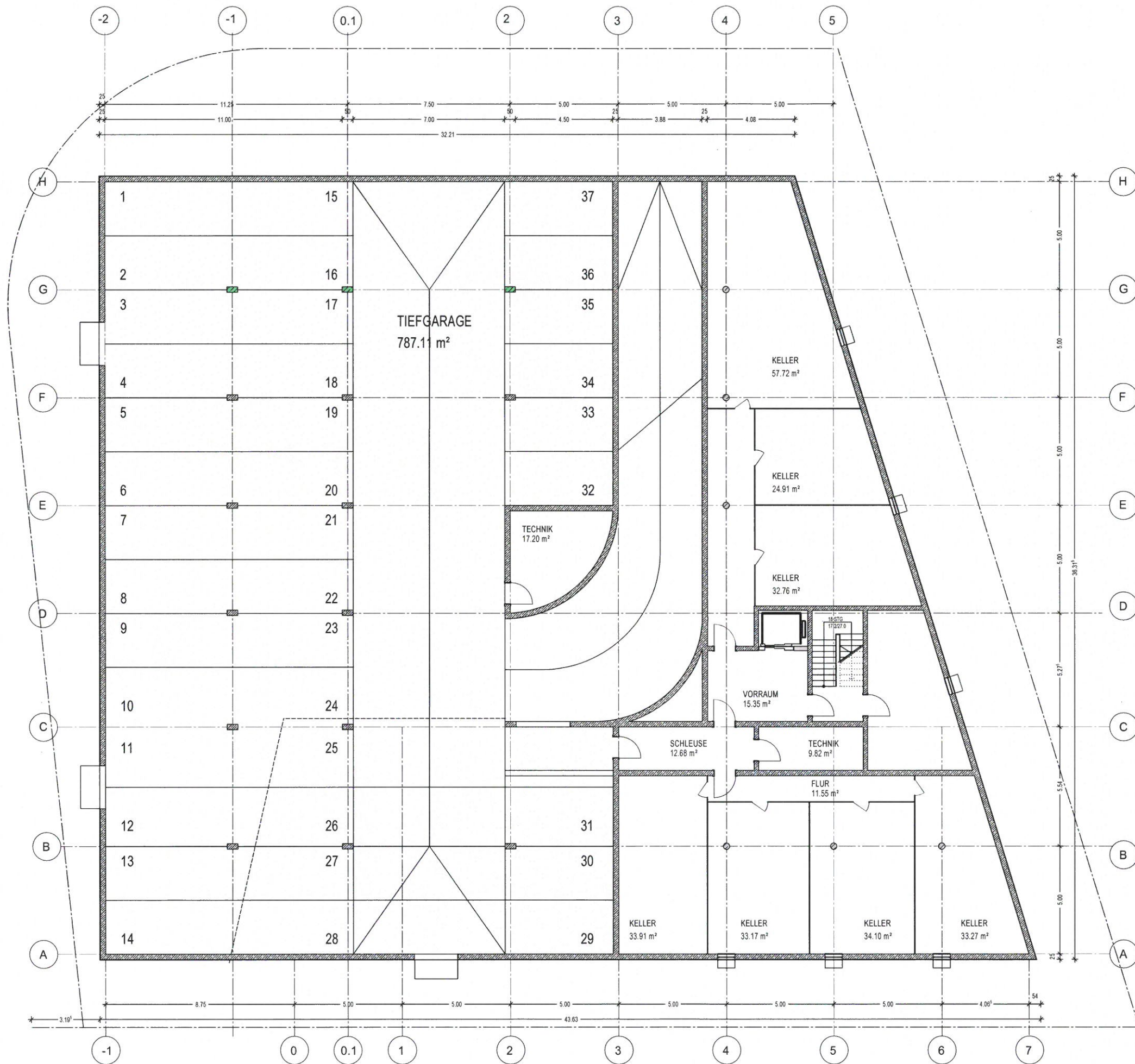
ANSICHT WESTEN



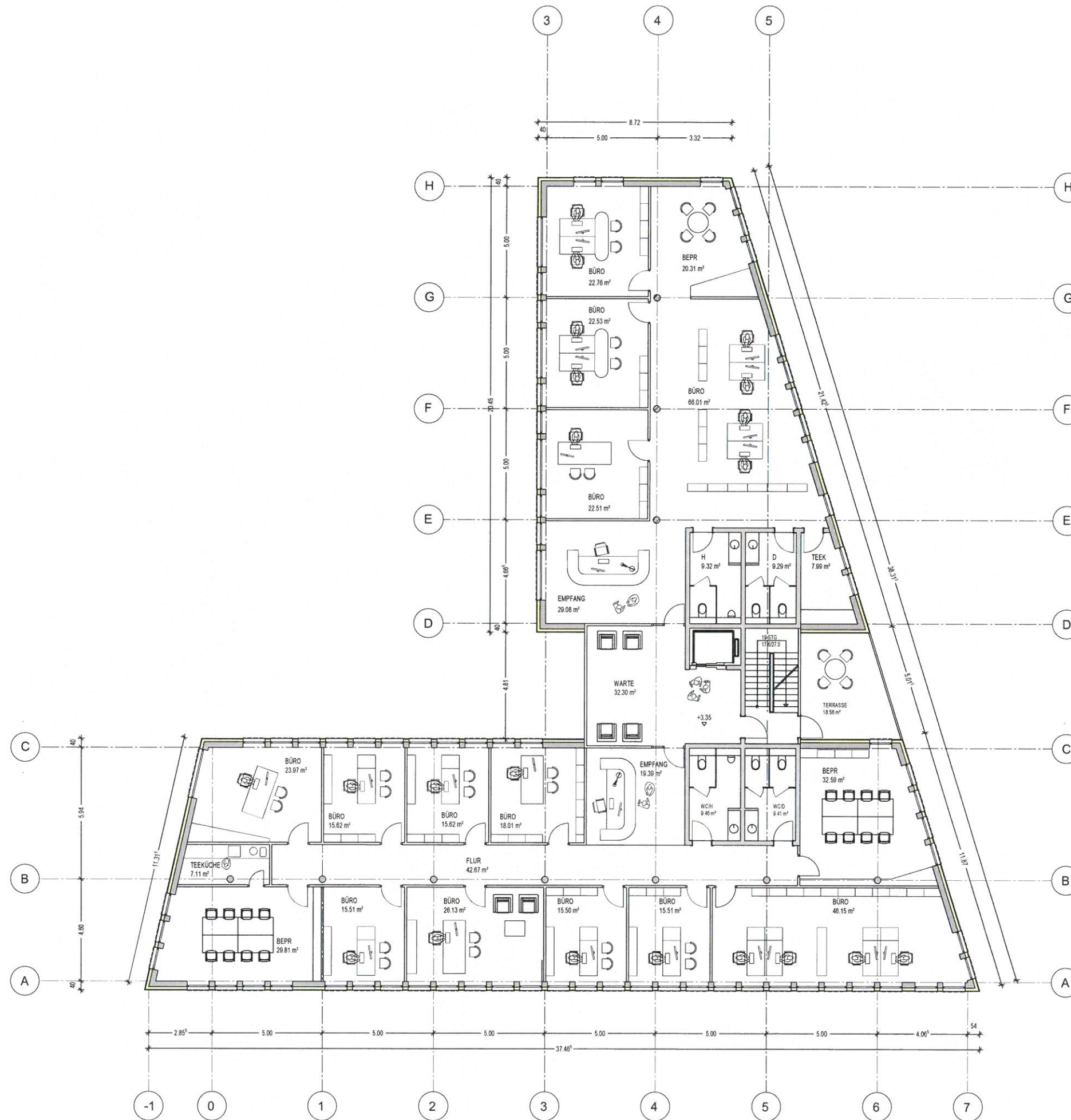
LÄNGSSCHNITT



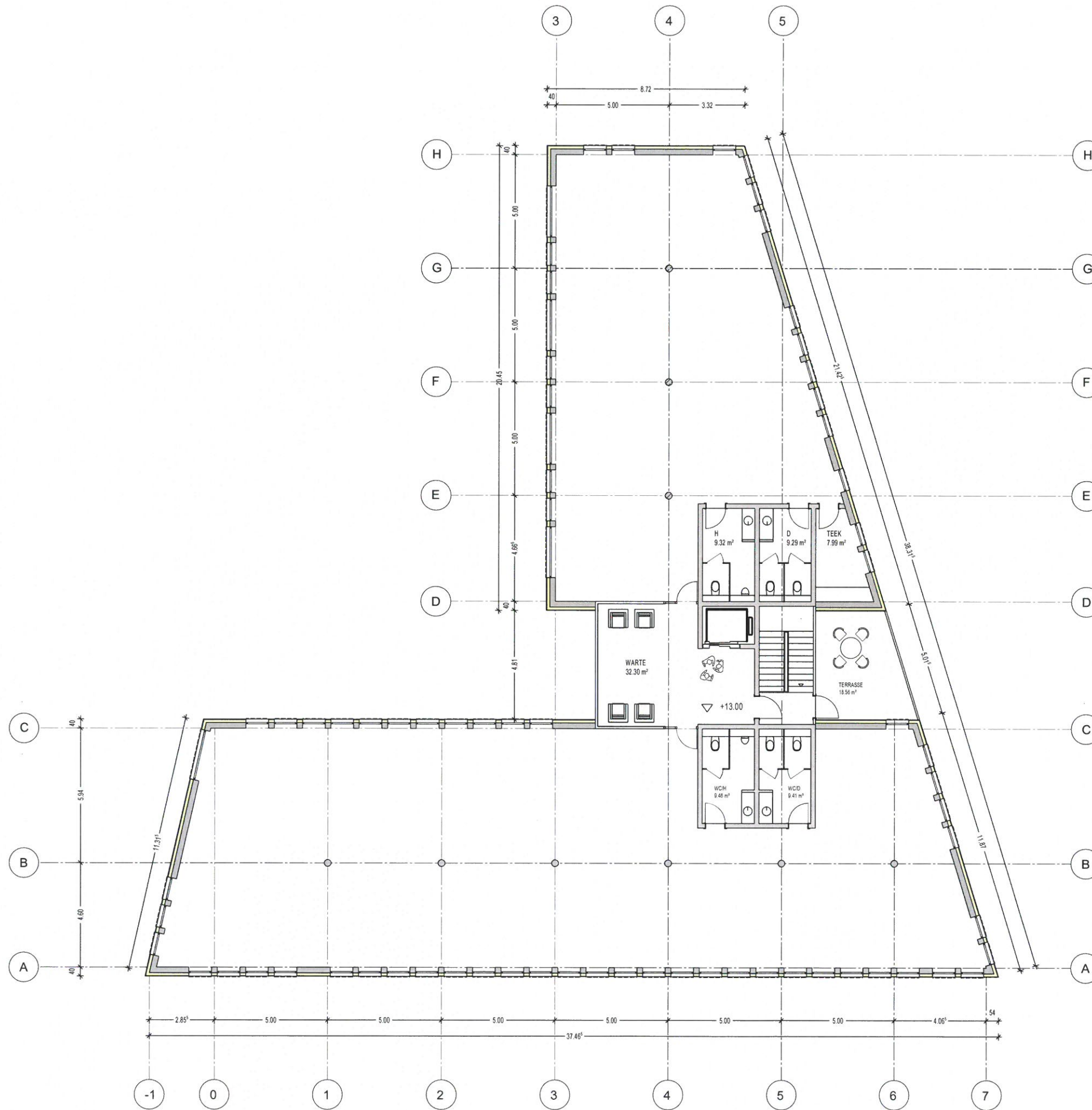
ANSICHT OSTEN



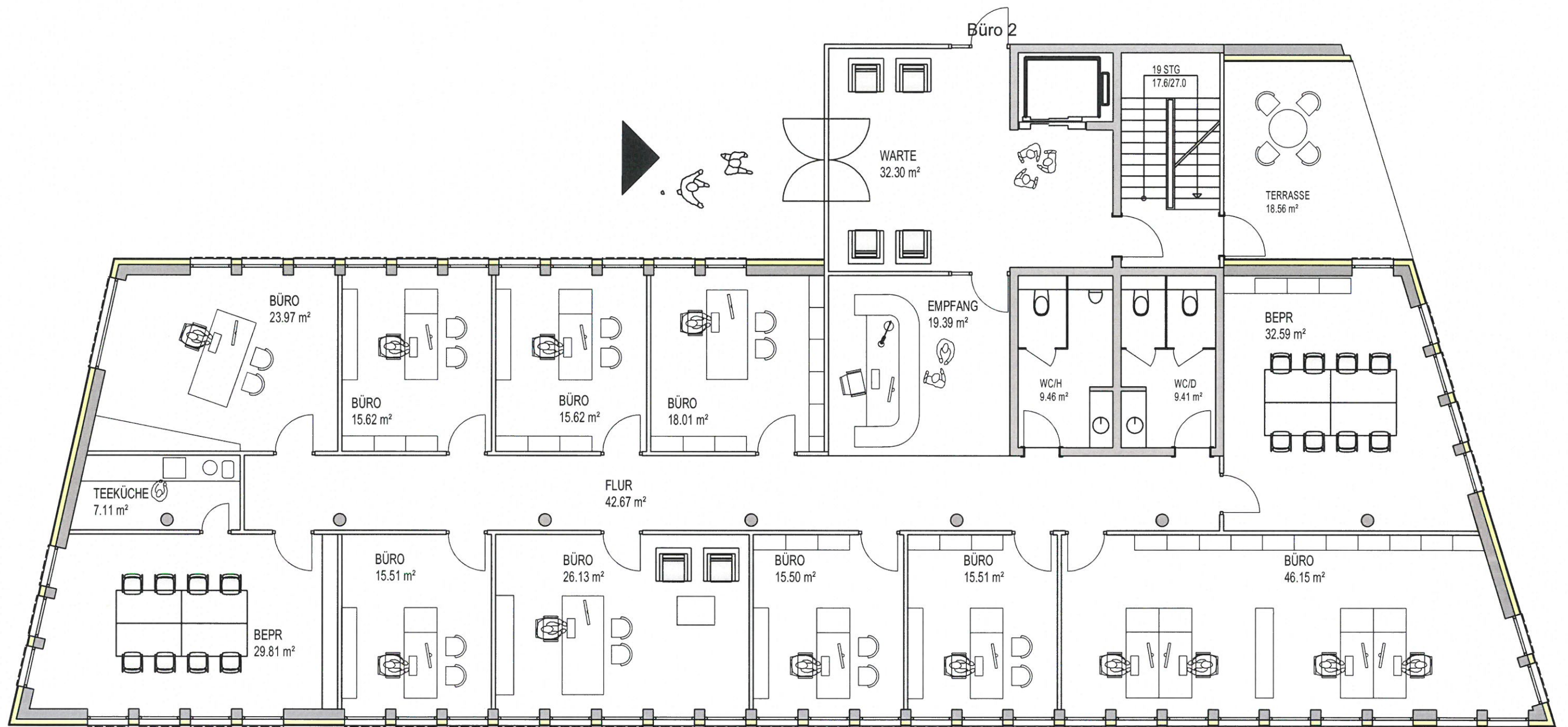
KG und TG
M 1/200



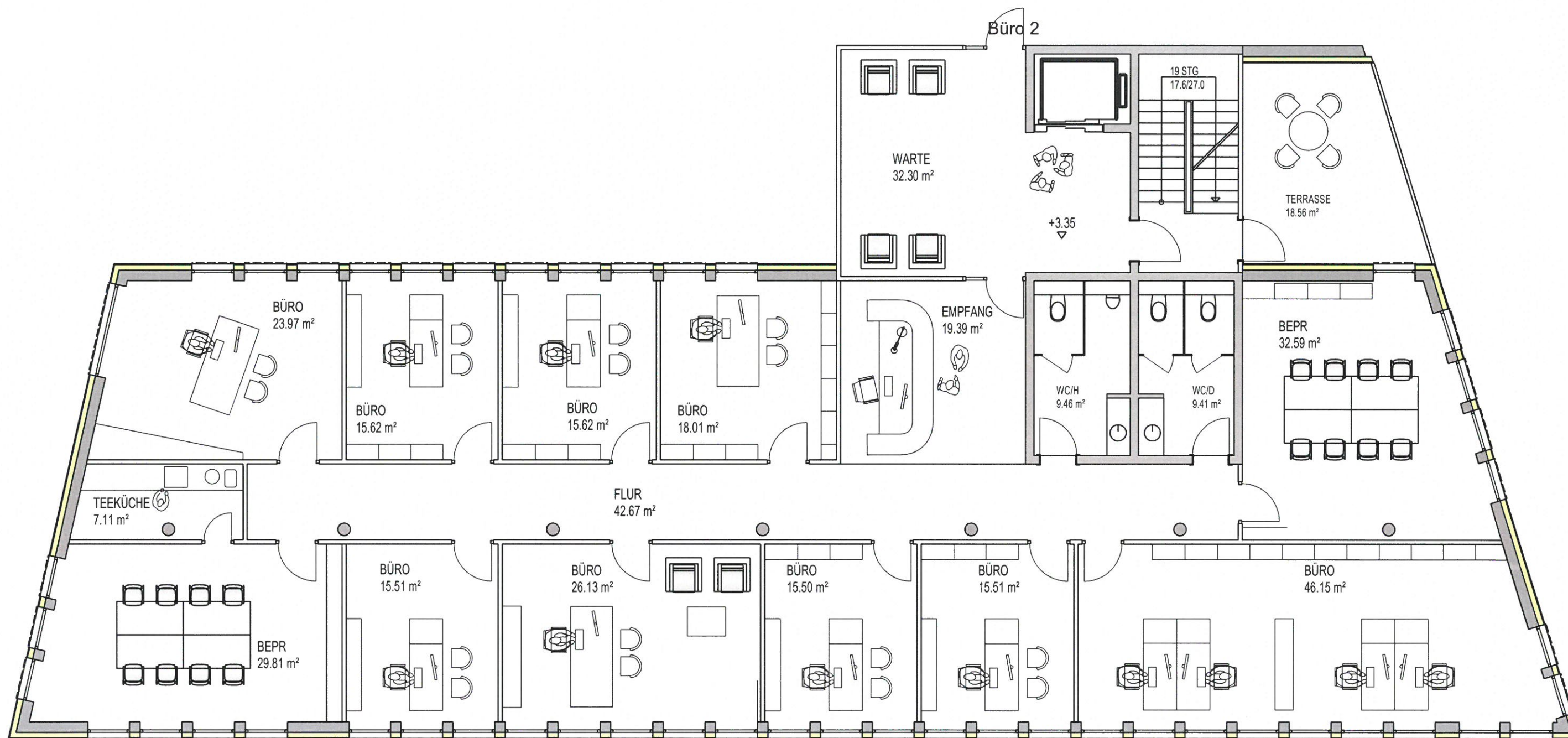
1. und 2. OG
M 1/200



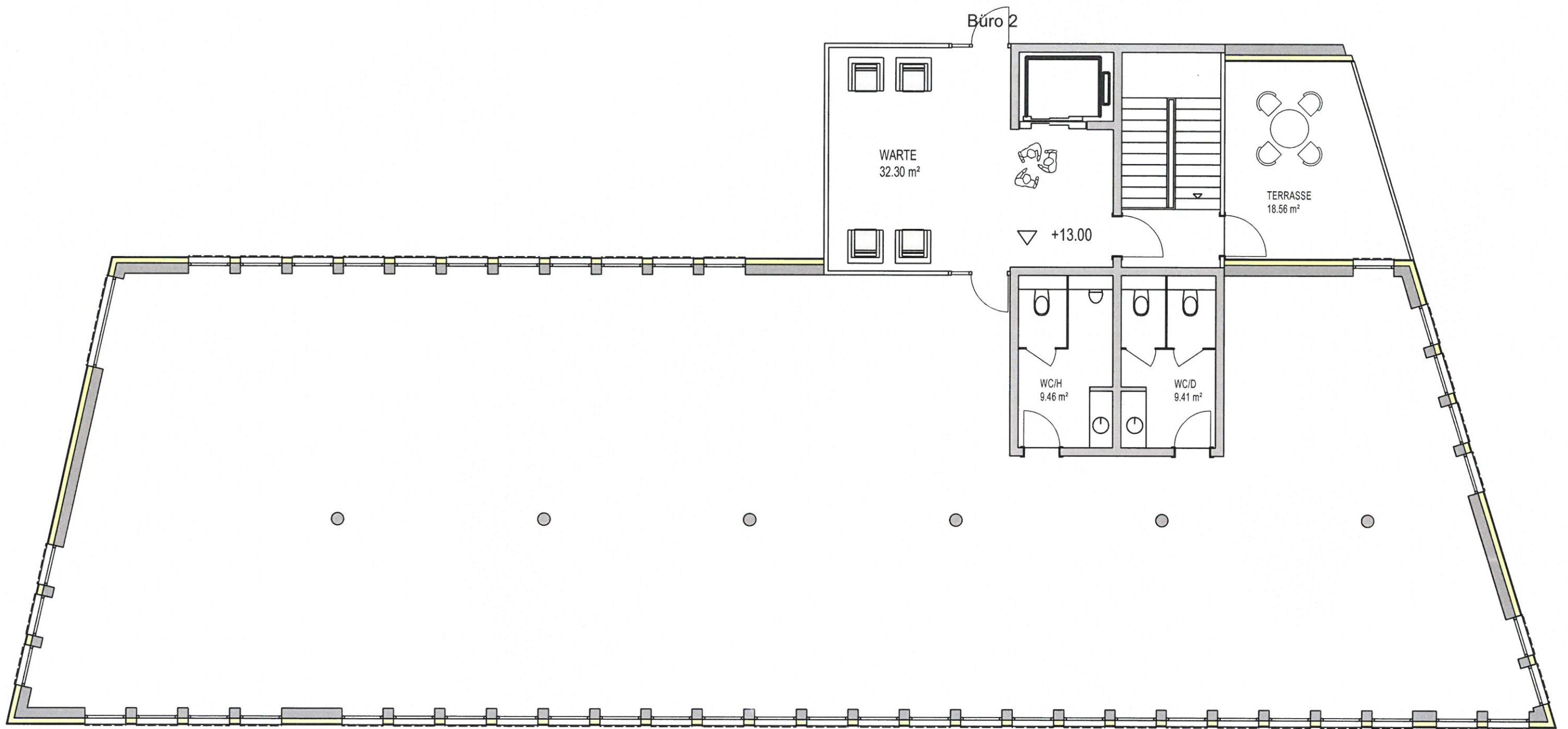
3. OG
M1/200



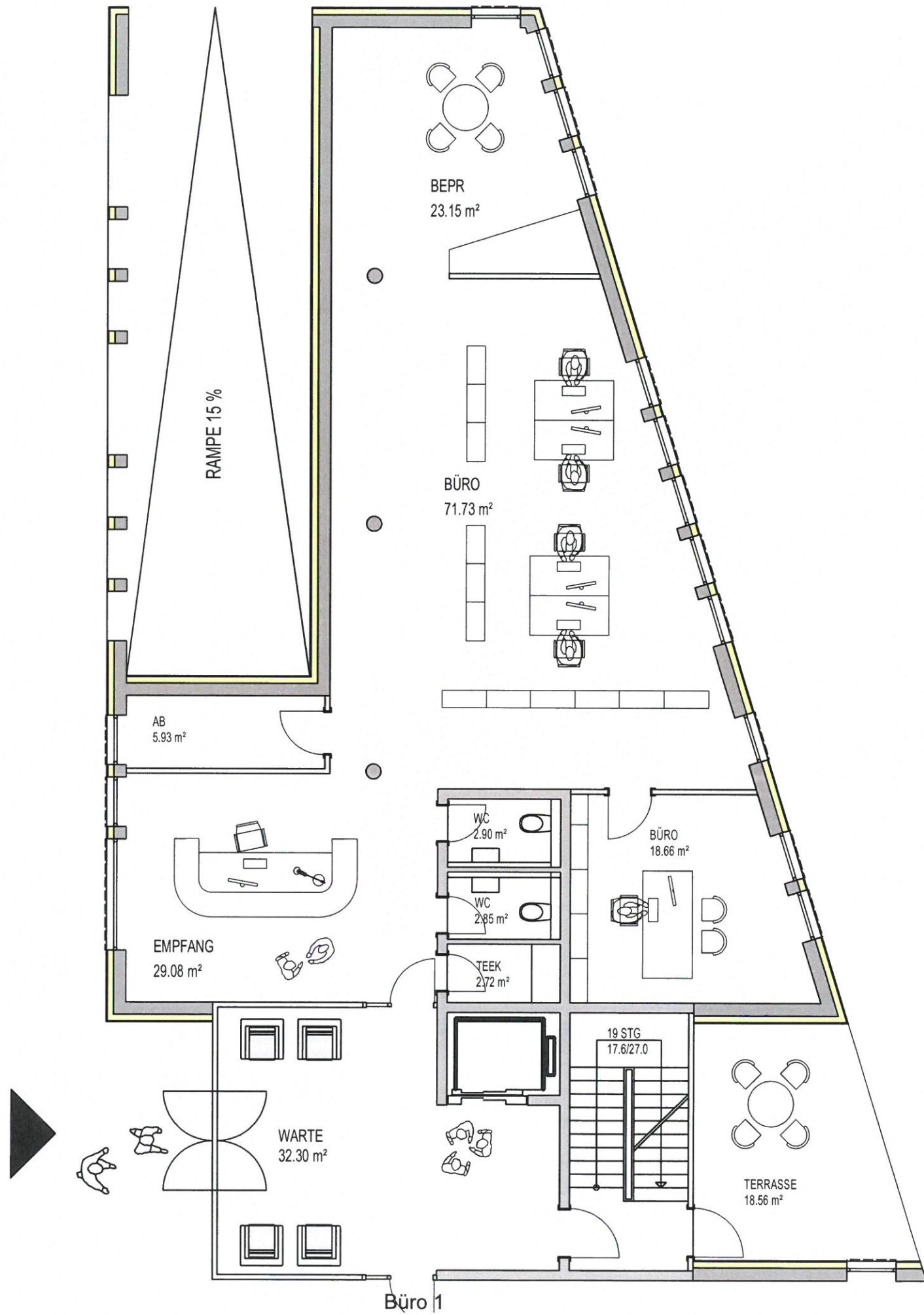
EG-Büro 1 (Vorschlag)
ca. 342,50 m² NF nach Abzug der
Konstruktionsflächen (Wände)
M 1/100



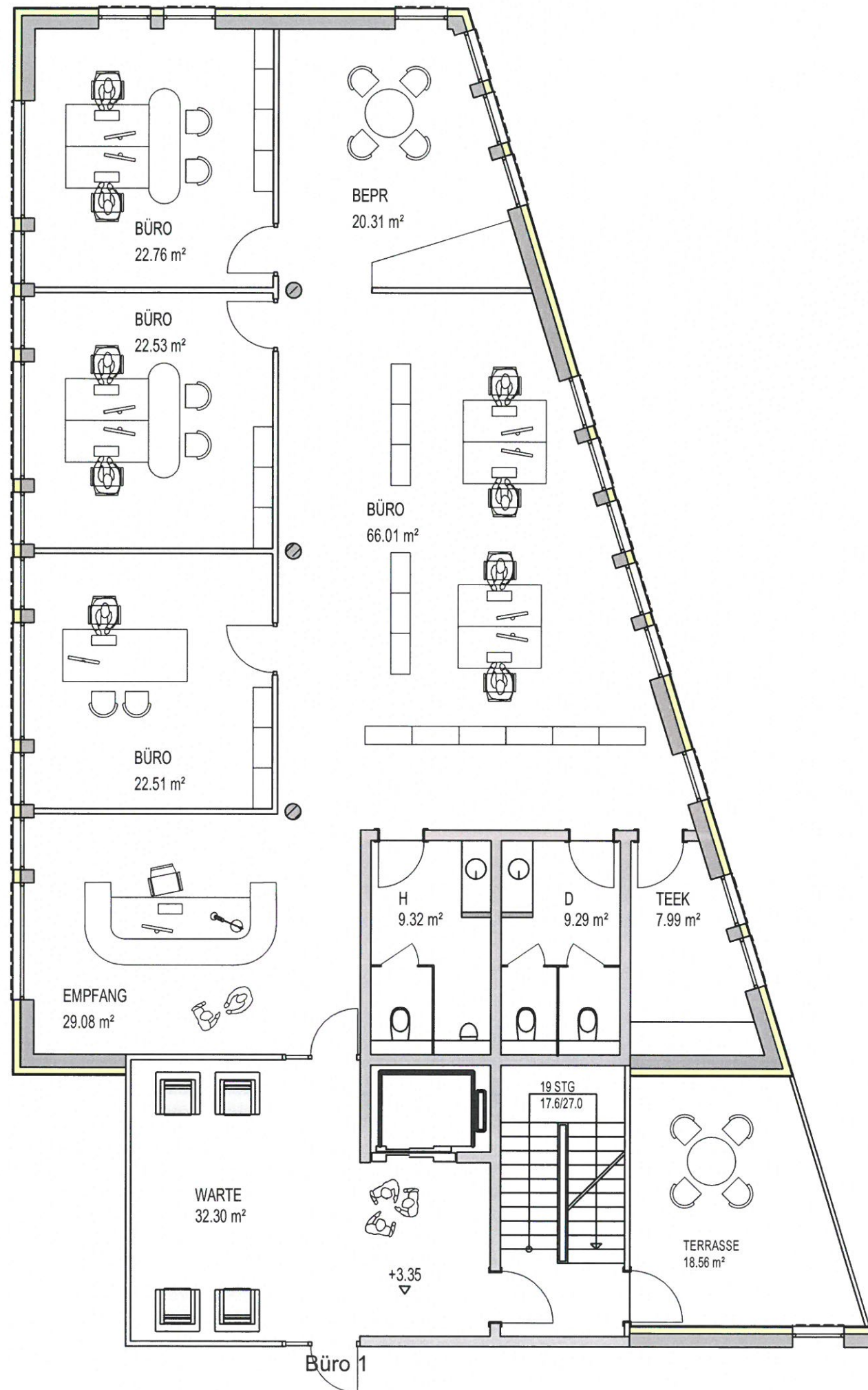
1. u. 2. OG-Büro 1 (Vorschlag)
ca. 342,50 m² NF nach Abzug
der Konstruktionsflächen (Wände)
M 1/100



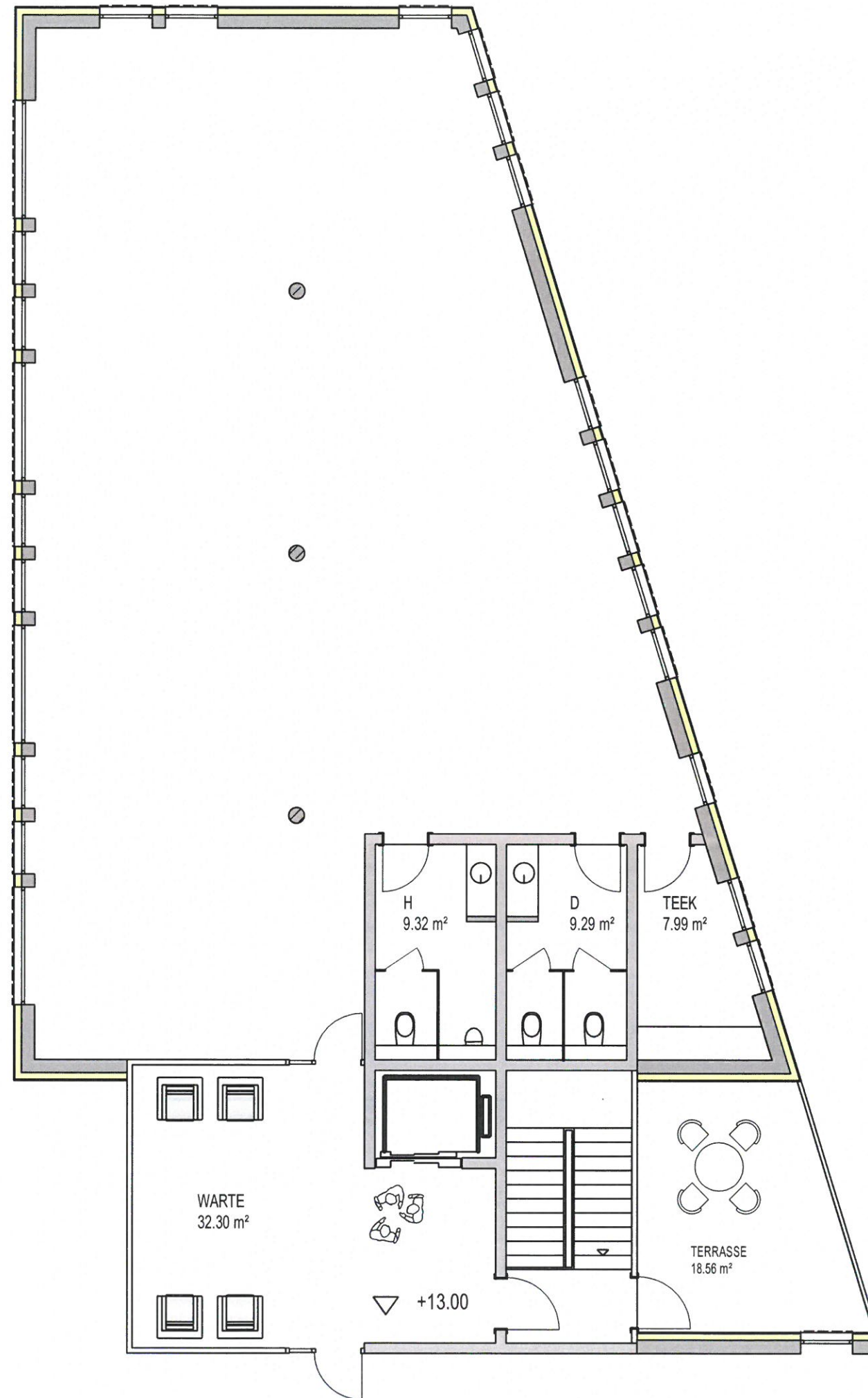
3. OG-Büro 1 (Vorschlag)
ca. 352,00 m² NF nach Abzug der
Konstruktionsflächen (Wände)
M 1/100



EG-Büro 2 (Vorschlag)
 ca. 157 m² NF nach Abzug der
 Konstruktionsflächen (Wände)
 M 1/100



1. u. 2. OG-Büro 2 (Vorschlag)
 ca. 210 m² NF nach Abzug der
 Konstruktionsflächen (Wände)
 M 1/100



3. OG-Büro 2 (Vorschlag)
ca. 213 m² NF nach Abzug der
Konstruktionsflächen (Wände)
M 1/100

Baubeschreibung

Allgemein

Es ist beabsichtigt, ein Geschäftsgebäude für Büro- oder Praxisnutzung zu errichten. Die Grundrissanordnung sieht je Geschöß eine Teilbarkeit in mehrere Nutzungseinheiten vor. Die vertikale Erschließung, zentraler Eingang mit Aufzug und Treppenhaus läßt die Grundrissteilung zu. Im UG befindet sich eine Tiefgarage mit ca. 37 Stellplätzen und Abstellräume für die Mieteinheiten. Erdgeschossig sind ca. 16 Stellplätze vorgesehen.

Das Objekt verfügt insgesamt über ca. 4.182 m² BGF; davon entfallen auf die oberirdischen Geschosse ca. 2.804 m² BGF, das UG + TG hat demnach 1.378 m² BGF.

Die Bauausführung erfolgt nach den allgemein gültigen und anerkannten Regeln der Technik, sowie nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung und den gültigen Arbeitsstättenrichtlinien.

Die Planung wird bei der Genehmigungsbehörde eingereicht. Änderungen und Abweichungen von der dann eingereichten Genehmigungsplanung können sich durch die Ausführungs- bzw. Werkplanung, durch behördliche Auflagen, sowie durch Auflagen aus dem Brandschutzkonzept ergeben. Der Wärmeschutz wird gemäß EnEV 2016 ausgeführt. Für den Schallschutz werden die Schallschutzanforderungen gemäß den Auflagen aus den Gutachten und der Baugenehmigung erfüllt.

Grundstück / Gebäude

Das ca. 1.956m² große Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Nr. 518 der Stadt Mindelheim, Bereich Widdersteinstraße südlich, Tegelbergstraße südlich, Nebelhornstraße westlich, Rubihornstraße.

Die Bebaubarkeit ist mit 0,8 GRZ und 1,6 GFZ festgesetzt. Der Entwurf sieht eine GFZ von 1.44 vor.

Die Brutto Geschoßfläche (BGF) der Bürogeschoße EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG beträgt BGF = ca. 2.804 m²

Die Netto Nutzfläche (NF) der Bürogeschoße EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG beträgt NF = ca. 2.372 m²

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) gesamt = ca. 12.413 m³

Erschließung

3.1 Zugang

Der hofseitige Parkplatz und die Tiefgaragenzufahrt kann über die Tegelbergstraße befahren werden.

Die im Gebäude befindlichen Büroflächen (Mietflächen) sind barrierefrei nach DIN 18040 zugänglich.

Der barrierefreie (DIN 18040) Zugang aus der Tiefgarage erfolgt über einen Aufzug. Dieser ist im Treppenhauskern angeordnet und erschließt alle Geschoße.

Die Zugänge auf die Dachterrasse am Treppenhauskern kann aus bautechnischen Gründen nicht barrierefrei erfolgen!

3.2 Tiefgarage

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die im Norden liegende Tegelbergstrasse.

Baukonstruktion

Das Gebäude wird insgesamt in Massivbauweise ausgeführt; die Tragkonstruktion erfolgt gemäß statischem Konzept, aus Stahlbeton.

4.1. Gründung

Der Baukörper gründet gemäß statischem Konzept über Streifen- bzw. Einzel-fundamente.

Im Bereich des Treppenhauses sowie aller sonstigen Kellerräume ist eine Bodenplatte vorgesehen.

4.2. Tiefgarage

Die Tiefgarage wird eingeschossig mit Pflasterbelag ausgeführt.

4.3. Decken

Alle Deckenkonstruktionen werden in Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung ausgeführt.

Die Tiefgaragendecke wird in den nicht überbauten Bereichen gem. DIN bzw. den entsprechend dem Grünflächenkonzept mit Geh- und Fahrbelag ausgeführt bzw. bepflanzt

4.4. Außenwände

Die Außenwandkonstruktionen werden gemäß Tragwerksplanung als Lochfassade mit Fensterelementen und zwischenliegenden Trespaelementen ausgeführt.

4.5. Dach

Die Dachflächen werden als Flachdach mit entsprechendem Gefälle ausgeführt. Die Stahlbetondeckenplatten, welche nicht überbaut werden, werden gemäß bauphysikalischer Planung gedämmt.

Fassaden

5.1 Hauseingang

Die Hauseingangstüre zum zentralen Eingangsfoyer wird als aluminiumgerahmte Glastür, passend zur Pfosten-Riegel-Konstruktion, ausgeführt. Einbruchschutz nach RC II. Komplett mit Drückergarnitur, vorgerüstet zur Aufnahme des Profilylinders (Schließanlage), Obentürschließer und mit der Türöffneranlage verbunden.

Es wird eine außenliegende Briefkasten- und Klingelanlage in ausreichender Größe für die Aufnahme der Wochenendausgabe der Tageszeitung mit Gegen-sprechfunktion im Bereich des ebenerdigen Hauseingangs installiert. Fabrikat Renz oder gleichwertig - geeignet für die Aufstellung im Außenbereich; jede Mieteinheit erhält einen

eigenen Briefkasten, sowie eine Klingel. Mehrgeschossige Mietbe-reiche erhalten mindestens eine Klingel pro Geschöß. Die Zutrittskontrolle erfolgt über eine konventionelle Schließanlage an den Außentüren und den Eingangstüren zu den Mietflächen. Eine Zugangskontrolle über RIFD-Karte oder Chip ebenso wie die zeitge-steuerte Programmier-barkeit sind Mietersonder-wunsch.

5.2 Fassaden

Alle 4 Geschoße werden mit Trespaelementen hinter-lüftet, bekleidet. Es werden Aluminium-fenster und -Fensterüren gem. ganzheitlichem Farbkonzept, raumseitig weiß, mit Isolierverglasung entsprechend bauphysikalischem Konzept und Immissionsschutz-gutachten eingebaut.

5.3 Sonnenschutz

Die Fenster im Erdgeschoss erhalten, soweit erforder-lich, eine Verglasung mit integriertem Sonnenschutz. Die Büroflächen erhalten, mit Ausnahme der Nord-fassade, außenliegenden Sonnenschutz in Form von Jalousien.

5.4 Terrassen

Die Dachterrasse erhält einen versickerungsfähigen Belag aus Werksteinplatten, in offener Bauweise verlegt. Die Entwässerung der Terrasse erfolgt unter dem Belag. Die Brüstungen der Dachterrasse werden witterungsbeständig aus Metall in filigraner Fom nach Architektenplanung und gem. Arbeitsstätten-richtlinien ausgeführt.

Innenausbau Gemeinschaftsflächen

6.1 Tiefgarage

Das Zufahrtstor zur Tiefgarage wird als Sektional-Gittertoranlage mit Funk-melder und Schlüssel-betätigung ausgeführt. Eine Schrankenanlage soll nicht installiert werden. Die als Fluchttüren ausgelegten Schleusen- und Treppenaufgangstüren aus Stahl sind

mit Obentürschließern ausgestattet. Farbbeschichtung gem. ganzheitlichem Farb-konzept. Wände und Decke der Tiefgarage werden in glatter Schalungsoptik (SB2) ausgeführt und weiß gestrichen. Der Boden in der Tiefgarage wird gepflastert. Es erfolgt eine optische Kennzeichnung der Stellplätze, sowie Bodenmarkierungen als Leitsystem. Als kostenpflichtiger Sonderwunsch kann die Vorrüstung einer Elektro-Ladestation für Kfz bzw. E-Bikes vorgesehen/ realisiert werden.

6.2 Hausanschluss-, Technik- und Funktionsräume

Die Bodenoberflächen in den Hausanschluss-, Technik- und Funktions-räumen werden der jeweiligen Anforderung entsprechend staub-bindend, abriebfest oder öldicht beschichtet oder gestrichen. Die Wände erhalten einen entsprechenden Sockel-anstrich. Als Zugangstüren werden Stahltüren in Stahlfassungszargen eingebaut. Alle Türen und Zargen im Untergeschoss erhalten eine einheitliche Farb-be-schichtung gem. ganz-heitlichem Farbkonzept und Leitsystem.

6.3 Treppenhaus

Boden, Treppenläufe und –podeste erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug im Format von ca. 30 x 60 cm, in hellem Farbton gem. Bemusterung oder gleichwertig. Im Bereich der Hausein-gangstür ist eine Sauber-laufmatte flächenbündig in den Bodenbelag einge-lassen; Fabrikat emco oder gleichwertig. Als Absturz-sicherung wird im Treppenaug ein filigranes Metallgeländer nach Architektenplanung und gem. Arbeitsstätten-richtlinien montiert. Wände und Decken / Podestuntersichten werden glatt gespachtelt und gem. Farbkonzept in

gebrochenem Weiß oder gleichwertig gestrichen

6.4 Aufzug

Die Aufzugsanlage erfüllt die Anforderungen für barriere-freie Personenaufzüge gem. DIN bzw. Regeln der Technik. Portale, Türen und Funktionstableaus sind aus Edelstahl. In der Aufzugskabine werden einseitig ein Handlauf angebracht, an der Kabinenrückwand ein Spiegel montiert und in der Decke Einbauspots verbaut.

Der Kabinenboden erhält einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug analog dem Bodenbelag des Treppenhauses (Format ca. 30 x 60 cm, oder gleichwertig). Die Aufzugstür ist eine einseitig öffnende Teleskop-Schiebetür mit einer lichten Breite von ca. 90 cm. Fabrikat Kone oder gleichwertig.

Innenausbau Mietflächen

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung der Mietflächen erfolgt auf Basis der Aufteilung der aktuell vorliegenden Architektenplanung.

Die Aufteilung und Ausstattung der Gewerbe-flächen kann entsprechend den Wünschen und An-forderungen des jeweiligen Nutzers / Mieters geplant und angepasst werden. Die in den Genehmigungs-/Aufteilungsplänen dargestellte Raumaufteilung (Mustergrundrisse) ist lediglich ein Vorschlag des Architekten.

Im Liefer- und Leistungsumfang ist der nachfolgend beschriebene Innenausbau-Standard enthalten; weitere Leistungen werden auf Nutzer-/ Mieterwunsch als kostenpflichtiger Sonderwunsch ausgeführt:

7.1 Büros EG – 3. OG

Zugangstüren Eine treppenhausseitige Zugangstüre in jedem Stockwerk und Treppenhaus. Türblätter als Stahl-Glaselement

Türen verfügen über Doppelfalzdichtung, sowie mechanische Schall-dichtung (Schall-ex) und sind selbstschließend. Türbeschläge in Edelstahl oder Aluminium gebürstet, Fabrikat Hoppe oder gleichwertig Türhöhe (Rohbaumaß) ca. 2,13 m; Türverriegelung erfüllt den Einbruchwider-stand nach RC II

Die Zutrittskontrolle erfolgt über eine konventionelle Schließanlage an den Außentüren und den Eingangstüren in die Mietfläche. Eine Zugangs-kontrolle mit RIFD-Karte oder Chip ebenso wie die zeitgesteuerte Programmierbarkeit sind Mietersonderwunsch.

Innentüren Röhrenspantürblätter in Stahlfassungszargen, überfäzt, weiß end-beschichtet; komplett mit Drückergarnitur in Edelstahl oder Aluminium matt gebürstet, Fabrikat Hoppe oder gleichwertig. Innentüren gem. Planung des Architekten. Ausführung in Glas als Mietersonderwunsch. Brandschutztüren werden ebenfalls als Mietersonder-wunsch als Glastüren mit automatisch auslösenden Offenhaltungsmagneten erstellt. Türhöhe (Rohbaumaß) ca. 2,13 m.

Stahlbetonwände/ -decken Alle Außenwände, tragende Innenwände und Decken-oberflächen aus Stahlbeton werden entgratet, gespachtelt und weiß gestrichen. Oberflächenqualität Q2. Die Büros erhalten abgehängte Gipskarton-decken als Akustikdecken.

Raumtrennwände (nichttragend) schallentkoppelt als Gipskarton-Ständer-werkswände gem. DIN bzw. Regeln der Technik, beidseitig doppelt beplankt, raumhoch, ca. 10-12,5 cm je nach Erfordernis; Metallprofile gem. DIN bzw. Regeln der Technik; In Sanitärräumen geeignete Gipskartonplatten nach Erfordernis gem. DIN bzw.

Regeln der Technik, raumhoch bzw. bei Vor-wandinstallationen ca. 120 cm hoch. Alle Wandflächen, soweit keinen Belag aus Fein-steinzeug (s. Ziffer 7.5 Wandbeläge), malerfertig gespachtelt und weiß gestrichen. Oberflächenqualität Q2.

Schächte Schachtwände werden gem. Architektenplanung als Mauerwerk, Beton(stein) oder in Trockenbauweise gem. Brand- und Schall-schutzkonzept ausgeführt.

Wandbeläge Sanitärräume: großformatiger Wandbelag aus Feinsteinzeug im Format von ca. 30 x 60 cm, in hellem Farbton gem. Bemusterung oder gleichwertig. Angebracht im Spritz-wasserbereich der Waschbecken zur Höhe der als Ablagefläche ausge-bildeten Vorwandinstallation (H = ca. 120 cm), sowie hinter den Toilettenanlagen, ebenfalls in der Höhe von ca. 120 cm. Großformatiger Spiegel über Handwaschbecken gem. Architektenplanung.

Bodenbeläge Sanitärräume: großformatiger Bodenbelag aus Feinsteinzeug im Format von ca. 30 x 60 cm, in hellem Farbton gem. Bemusterung oder gleichwertig. Bürofläche: entsprechend den Anforderungen der Nutzer / Mieter wahlweise einen textilen Bodenbelag, stuhllangleeignet bzw. einen Belag aus PVC oder Linoleum. Sockelleisten weiß lackiert, h = ca. 8 cm..

WC WC-Bereiche für Damen und Herren mit je einem Vorraum. Installationen erfolgen in den Trockenbauwänden und den Vorwänden mit entsprechenden Montage-Elementen für sanitäre Einrichtungen.

Sanitärobjekte je

Waschbecken
1 Handwaschbecken,
reinweiß, R+F Mystyle, oder
gleichwertig.

WC
1 Wand-Tiefspül-WC,
reinweiß, WC-Sitz mit
Absenkautomatik,
R+F Mystyle, oder
gleichwertig
Armaturen je
1 Einhebel-Wasch-
tischarmatur, verchromt,
R+F Mystyle, oder
gleichwertig

Spültaster je
1 Geberit Bolero, oder
gleichwertig
Zubehör je
1 Papierrollenhalter,
verchromt
Spiegel je
1 großformatig, über
Handwaschbecken

Einbau-LED Strahler mit
weißem Gehäuse und
Abdeckring

Elektro

Bauseitige Kabelauslässe
für mieterseitige Beleuch-
tung in Decke. Umlaufender
Kabelkanal mit Klappen.
Verkabelung ELT/EDV ab
Elektroverteilung der Einheit
Leistung Mieter.
Die Büroräume werden als
Mietersonderwunsch mit
einem KNX- Bussystem zur
Licht- Heizungs-, Klima und
Jalousiesteuerung sowie zur
Zugangskontrolle der
Eingänge und der Garagen
ausgestattet.

Heizung

Möglichkeit der Kühlung von
Besprechungsräumen.

Bürobereiche über bau-
seitige mechanische Be-
und Entlüftung sowie
unterstützende Fenster-
lüftung.
Sanitärbereiche über
mechanische Be- und
Entlüftung.
Heizung über Flächen-
heizkörper an den
Fassaden.

Sofern vom Mieter ein
erhöhter Luftwechsel oder
erweiterte Regelmöglich-
keiten gewünscht werden,
so sind die damit ver-
bundenen Maßnahmen und
Kosten Mieterleistung und
müssen mit dem Vermieter
abgestimmt werden. Die
geltenden DIN-Schallschutz-

werte sind einzuhalten.
Erforderliche Wartungs-
verträge sind vom Mieter
abzuschließen.

Sonstiges

Küchenanschlüsse;
Ausstattung ist Mietersache
Das Gebäude wird mit einem
Glasfaseranschluss aus-
gestattet.
Ein weiterer, davon räumlich
getrennter Anschluss ist
Mietersonderwunsch.

Haustechnik

Die Leitungstrassen der
öffentlichen Ver- und
Entsorger liegen in der
Tegelbergstrasse. Das hier
beschriebene Gebäude wird
an diese öffentlichen Ver-
und Entsorgungssysteme
angeschlossen.

Die Hausanschlussräume
und Technikzentralen für
Heizung, Sanitär und Elektro
sind im Untergeschoss.
Die Lüftungszentralen
befinden sich auf den
Dachflächen.

8.1 Heizung

Die Büroräume werden über
Flächenheizkörper an den
Fassaden beheizt.
Mit Ausnahme der im
Fußboden verlegten
Heizungsrohre werden alle
Heizleitungen in Kupferrohr
ausgeführt. Die waage-
rechte Verteilung der
Heizungsleitungen erfolgt
unter der Tiefgaragendecke.
Die senkrechten Steig-
leitungen werden in
Schächten verlegt. Die
Heizungsanbindungs-
leitungen für die Fußboden-
heizung werden in der
jeweiligen Mieteinheit auf
dem Rohfußboden unter
dem Estrich innerhalb der
Dämmschicht verlegt. Die
Isolierung der Rohrleitungen
entspricht den Anfor-
derungen der EnEV 2016

Die Beheizung der
Gewerbeeinheiten erfolgt
gemäß Wärmebedarfs-
berechnung. Die Steuerung
der Heizung erfolgt über
Raumtemperaturregler.
Jede Einheit erhält eine
separate Verbrauchsmess-
einrichtung. Die Warm-
wasserversorgung für diese
Einheiten erfolgt dezentral
über elektrische Durchlauf-
erhitzer an den einzelnen
Entnahmestellen in den
Sanitärbereichen.

8.2 Lüftung

Die innenliegenden Sanitär-
räume werden mechanisch
entlüftet.
Im Rahmen des haustech-
nischen Konzepts werden
die Besprechungsräume der
Büroeinheit mechanisch
belüftet.

8.3 Sanitär

Die Wasserversorgung wird
gemäß DIN 1988 und ent-
sprechend den Vorschriften
des zuständigen Wasser-
versorgungsunternehmens
ausgeführt. Die Warm-
wasserbereitung erfolgt
zentral.
Das Abwasser wird im
Trennsystem abgeleitet.
Zur Verbrauchsmessung
erhält jede Nutzungseinheit
einen eigenen Zähler.
Das gesamte Wasser-
rohrnetz wird in Edelstahl
oder PE-X-Rohr nach DIN
4729 ausgeführt. Die
waagerechte Verteilung der
Wasserleitungen erfolgt in
der Tiefgarage unter der
Decke. Die senkrechten
Steigleitungen werden in
Schächten verlegt. Die An-
bindung der einzelnen
Sanitärgegenstände erfolgt
als Vorwandmontage, bei
Trockenbauwänden in ge-
eigneten Installations-
wänden.
Kaltwasseranschlüsse,
beispielsweise für Tee-
küchen, werden gem.
Nutzer-/Mieter-Anforderung
(ggf. im Rahmen der kosten-
pflichtigen Sonderwunsch-
bearbeitung) vorgerüstet.
Der Brandschutz zwischen
den Geschossen wird gem.
dem geprüften Brandschutz-
konzept ausgeführt.
Alle sanitären Einrichtungs-
gegenstände werden, soweit
nicht anderslautend
vereinbart, in weiß installiert.

8.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation
umfasst die Stark- und
Schwachstromversorgung,
Stromverteilungsanlagen,
Beleuchtungsanlagen, die
Fernmeldeverkabelung
und den Anschluss an die
Erdungs- und die Blitz-
schutzanlage.
Ab dem Übergabepunkt der
Telekom im Hausanschluss-
raum erfolgt die Leitungs-
führung durchgängig mit
IY(ST)Y4x2x0,6.
Jede Nutzungseinheit erhält
einen eigenen Stromzähler.
Die Ausleuchtung des
Treppenhauses erfolgt nach
DIN und Regeln der Technik

mit vom Architekten
vorgesehen Leuchtkörpern.
Die Elektroinstallation in den
Gewerbeeinheiten wird gem.
DIN bzw. Regeln der
Technik vorgerüstet.

Keller
Deckenauslässe, Schalter,
Steckdosen, Sicherheits-
und Fluchtwegbeleuchtung
in ausreichender Anzahl
gem. DIN und Regeln der
Technik (siehe hierzu auch
Architektenplanung)

Erdgeschoß
Mietbereiche
Deckenauslässe und
Schalter ausreichender
Anzahl gem. DIN und
Regeln der Technik;
Die Beleuchtungskörper in
den Mieteinheiten sind
Mietersache.

Der weitere Ausbau ist
Sache des Nutzers/Mieters
(ggf. im Rahmen der kosten-
pflichtigen Sonderwunsch-
bearbeitung). Jede
Mieteinheit erhält eine
Klingel- und Gegensprech-
anlage mit Türöffner.
Die allgemein zugänglichen
Bereiche, insbesondere
Hauseingänge und
Treppenhäuser, erhalten
Decken- oder Wandleuchten
in ausreichender Anzahl.
Die Beleuchtung der
Hauseingänge wird über
Bewegungsmelder ge-
schaltet, die des Treppen-
hauses über Taster mit
Abschaltverzögerung.
Die Beleuchtung der
Funktions- und Technik-
räume im Untergeschoss
sowie der Tiefgarage erfolgt
als Aufputzinstallation.
Die Beleuchtung der Frei-
flächenplanung ausgeführt.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Frei-
flächen wird auf der Grund-
lage der genehmigten Frei-
flächenplanung und den
Auflagen aus dem Be-
bauungsplan ausgeführt
Die Fahrwege sowie die
Stellplätze werden mit
einem wasserdurchlässigen
Rasenfugenpflaster ausge-
führt. An den Rändern der
befestigten Flächen wer-
den nach topographischem
Erfordernis Aufkantung
eingebaut.
Die Dachflächen werden in
der Regel bekieselt, bzw.
gemäß den Vorgaben des
Bebauungsplanes mit einer
extensiven Dachbegrünung
versehen. Die Flächen der
Dachterrasse werden mit
einem Plattenbelag ver-
sehen.
Die weiteren zu be-
grünenden Flächen sind
entsprechend der ge-
nehmigten Freiflächen-
planung, sowie den
Auflagen aus dem
Bebauungsplan mit
Stauden, Gräsern und
Strauchpflanzen zu
bepflanzen.